

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	18.08.2026

Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mainzer Straße 6 Sanierung und Nutzungsänderung Bestandsgebäude

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 28. September 2026

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung ist aufgrund des Fristablaufs zum 28. September 2026 in der Sitzung des Stadtrates am 18. August 2026 erforderlich (nächste Sitzungsrunde der Stadt Bad Ems ab 29. September 2026).

Beantragt sind die Sanierung und Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes zu einem Gastronomiebetrieb mit Gästezimmern, Ferienwohnungen sowie einer Wohnnutzung in Bad Ems, Mainzer Straße 6, Flur 83, Flurstück 35.

Die neuen Eigentümer planen die ehemalige Nutzung des Gebäudes (Gastronomie, Fremdenzimmer und Wohnnutzung) wiederzubeleben und zu erweitern.

Zu diesem Zweck soll der Restaurantbereich im Erdgeschoss zeitgemäß modernisiert werden. Im 1. Obergeschoss sollen künftig eine Wohneinheit (ca. 72,50 m²) sowie vier Gästezimmer untergebracht werden, und das Dachgeschoss zu zwei Ferienwohnungen umgebaut werden. Hierzu sollen Grundrissanpassungen und ein entsprechender Innenausbau erfolgen. Zur verbesserten Ausleuchtung der Räume im Dachgeschoss ist zudem der Einbau von Dachflächenfenstern vorgesehen.

Im Zuge der energetischen Sanierung ist darüber hinaus u. a. die Erneuerung der vorhandenen Fenster geplant und die Fassade soll instand gesetzt und optisch „aufgefrischt“ werden. Die Gebäudekubatur an sich bleibt unverändert. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt (gemäß Antragstellern) nach Absprache und Maßgaben der Denkmalschutzbehörde.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß – 1. Änderung“ der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Gebäude liegt in der Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems" und somit im Geltungsbereich der „*Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems*“ sowie in der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Entwicklung besondere Anforderungen.

Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist obligatorisch.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Bad Ems. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Bad Ems als erteilt, wenn nicht bis zum 28. September 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur beantragten Sanierung und Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes zu einem Gastronomiebetrieb mit Gästezimmern, Ferienwohnungen sowie einer Wohnnutzung in Bad Ems, Mainzer Straße 6, Flur 83, Flurstück 35 her.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter